



Broj: 08- 337/26-996/88

Podgorica, 02. oktobar 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje – upravljanje stambenim kompleksom u Tivtu
()

Poštovani,

Povodom zahtjeva kojim ste se obratili ovom organu, u vezi odredbi Ugovora o kupoprodaji rezidencijalne jedinice, Pravila vlasnika (Dodatak 3) i Ugovora o upravljanju rezidencijalnim jedinicama (Dodatak 8), koji se odnose na upravljanje stambenim kompleksom u Tivtu, uz napomenu da mišljenje dajemo o primjeni propisa iz oblasti stanovanja i da Ministarstvo nije nadležno da tumači ugovore između privatnih lica niti da ocjenjuje njihovu punovažnost, o čemu odlučuje nadležni sud, dajemo sljedeće mišljenje:

1. Da li se na predmetni kompleks primjenjuje izuzetak od opšteg režima upravljanja predviđen za turističke zone?

Shodno čl. 180–181 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (u daljem tekstu: ZSPO) stambenom zgradom upravljaju vlasnici, koji su dužni da obrazuju organe upravljanja – skupštinu i upravnika. Skupština bira i razrješava upravnika, donosi pravila vlasnika i odlučuje o održavanju (čl. 183 i 191 ZSPO; čl. 5a Zakona o održavanju stambenih zgrada, u daljem tekstu: ZOSZ), a njene odluke obavezuju sve vlasnike i upravnika (čl. 187 ZSPO).

Izuzetno, poslovi i način održavanja stambenih zgrada i urbanističkih parcela u turističkim zonama mogu se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine između investitora i kupca, a isto važi i za vrijednost boda kojim se izračunava akontacija za održavanje (čl. 5 stav 2 i čl. 16 stav 4 ZOSZ). Zajednički djelovi ovakvih zgrada mogu obuhvatati i recepciju, sadržaje za sport i rekreaciju, bazene i slično (čl. 3 stav 2 ZOSZ).

Ovaj izuzetak se, međutim, odnosi isključivo na organizovanje i način održavanja i na visinu akontacije, a ne na upravljanje stambenom zgradom u cjelini – izbor organa, donošenje pravila vlasnika i njihovu izmjenu. Da li se konkretni kompleks nalazi u turističkoj zoni u smislu ovog izuzetka, zavisi od planskog dokumenta kojim je parcela obuhvaćena. Dostavljeni list nepokretnosti ne sadrži taj podatak: zgrada 2 [] upisana je kao objekat mješovite namjene, sa pretežno stambenim posebnim djelovima, pa se ni iz njega ne može utvrditi da li je izuzetak primjenjiv.

2. Da li su odredbe o unaprijed određenom upravniku i automatskom produženju mandata u skladu sa zakonom?

Upravnika bira i razrješava skupština većinom glasova članova, na period od četiri godine, s njim zaključuje ugovor o međusobnim odnosima (čl. 188 ZSPO; čl. 5a ZOSZ). Ugovorom kupoprodaje (čl. 5.5.2) i Pravilima vlasnika (čl. 19.1) unaprijed je određeno da je upravnik „[] d.o.o.“, izabran na prvoj sjednici na period od četiri godine, uz automatsko produženje mandata ako se ne odluči drugačije, dok Pravila (čl. 19.2) predviđaju da se novi upravnik može izabrati samo uz saglasnost investitora.

Mandat od četiri godine odgovara zakonskom roku. Prvobitno određenje upravnika od strane investitora prije formiranja skupštine može se dovesti u vezu sa obavezom investitora da u periodu

od godinu dana od prvog prenosa svojine organizuje održavanje i preduzme aktivnosti za formiranju organa upravljanja (čl. 16 stav 6 ZOSZ), te sa izuzetkom za turističke zone (čl. 5 stav 2 ZOSZ) u dijelu koji se odnosi na održavanje. Međutim, ni ta obaveza ni taj izuzetak ne daju osnov da izbor upravnika trajno zavisi od saglasnosti investitora, niti da se mandat automatski produžava mimo odluke skupštine – što se ne može uskladiti sa čl. 188 ZSPO.

3. Da li je saglasnost investitora kao uslov za izmjenu pravila vlasnika i zamjenu upravnika u skladu sa zakonom?

Pravila vlasnika donosi skupština, uz mogućnost da svaki vlasnik da inicijativu za njihovu izmjenu (čl. 191 ZSPO). Prema čl. 18.8 Pravila vlasnika, prethodna pisana saglasnost investitora potrebna je za izmjenu pravila vlasnika i pravila naselja, izmjenu ili raskid ugovora sa upravnikom, zamjenu upravnika i odluke o arhitektonskim ili pejzažnim izmjenama, dok čl. 7.3 Pravila daje investitoru diskreciono pravo da sam mijenja pravila naselja.

Zakon ne predviđa mogućnost da treće lice, uključujući investitora koji je otuđio jedinice, uslovljava dejstvo odluka koje je skupština donijela propisanom većinom. Investitor koji je vlasnik neprodatih jedinica učestvuje u odlučivanju kao i svaki drugi vlasnik, srazmjerno svom udjelu, ali to ne znači pravo da poništi ili uslovi odluku ostalih vlasnika. Vlasnik koji se ne slaže sa odlukom skupštine može tužbom tražiti njen poništaj u roku od 30 dana od objavljivanja (čl. 187 stav 3 ZSPO), što je zakonom predviđen mehanizam zaštite, za razliku od unaprijed ugovorenog prava veta investitora.

4. Da li su dozvoljena ograničenja prava glasa i uskraćivanje korišćenja zajedničkih sadržaja zbog neizmirenih obaveza?

Zakon predviđa da vlasnik koji ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja duže od tri mjeseca podliježe prinudnoj naplati na osnovu izvršne isprave, koju je upravnik dužan da pokrene u roku od osam dana od isteka tog roka (čl. 16 st. 8 i 10 ZOSZ). Pravila vlasnika (čl. 17.6 i 21.6), pored toga, predviđaju gubitak prava glasa na skupštini i uskraćivanje korišćenja pojedinih zajedničkih sadržaja do izmirenja obaveza.

Zakon za neplaćanje troškova održavanja predviđa prinudnu naplatu na osnovu izvršne isprave, ali ne predviđa gubitak prava glasa niti uskraćivanje korišćenja zajedničkih djelova, pa za takve sankcije nema izričitog zakonskog osnova. Ni izuzetak za turističke zone (čl. 5 stav 2 ZOSZ) ne bi mogao da ih obuhvati, jer se odnosi na poslove i način održavanja, a ne na ograničavanje prava vlasnika da učestvuju u odlučivanju i koriste zajedničke djelove. Vlasnik je dužan da zajedničke djelove koristi u skladu sa njihovom namjenom (čl. 176 ZSPO), pa se ograničenje korišćenja može razmatrati samo u slučaju zloupotrebe, a ne kao sredstvo naplate duga.

5. Kako ocijeniti glasanje po površini za vanredne radove i koje činjenice dodatno treba provjeriti?

Odluke koje prevazilaze redovno održavanje, donose se saglasnošću vlasnika kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova (čl. 186 stav 4 ZSPO), što odgovara rješenju iz čl. 18.3 Pravila vlasnika. Treba, međutim, provjeriti da li uračunavanje terasa i parking mjesta u tu površinu, kako to čine Pravila, odstupa od zakonskog pojma površine posebnih djelova.

Prema dostavljenom prepisu lista nepokretnosti [redacted] upisane su dvije zgrade. Zgrada 2 je petospratni objekat mješovite namjene, izgrađen 2019. godine, a upisan 1. 9. 2025. godine, sa 104 posebna dijela (67 stambenih, 8 poslovnih, 13 nestambenih i 16 garažnih mjesta). Kao vlasnik zgrade upisan je [redacted], a kao vlasnik 27 posebnih djelova (oko 13% ukupne upisane površine posebnih djelova) [redacted]. Preostale posebne djelove drže brojna druga lica. Za pojedine jedinice upisana je i zabilježba ugovora o iznajmljivanju rezidencijalnih jedinica sa [redacted] kao upravnikom. Treba provjeriti da li su navedena društva Prodavac, odnosno Investitor iz ugovorne dokumentacije, kao i da li se skupština vlasnika i Pravila vlasnika odnose samo na zgradu 2 ili i na zgradu 1 na istoj parceli.

Imajući u vidu prethodno navedeno, ugovorni model upravljanja može imati zakonski osnov samo u dijelu koji se odnosi na poslove i način održavanja i visinu akontacije, i to ako se utvrdi da se kompleks nalazi u turističkoj zoni (čl. 5 stav 2 ZOSZ). U dijelu u kojem izbor i zamjena upravnika i izmjena pravila vlasnika zavise od saglasnosti investitora, kao i u dijelu u kojem su predviđeni

gubitak prava glasa i uskraćivanje korišćenja zajedničkih djelova, ugovorni model nema izričit zakonski osnov i odstupa od zakonskog modela samostalnog odlučivanja etažnih vlasnika. Vlasnici mogu tražiti zaštitu pred nadležnim sudom, dok nadzor nad primjenom zakona vrše inspektor za stanovanje i nadležni organ lokalne uprave (čl. 31–35 ZOSZ).

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

Slavica Stankov, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

Slavica Stankov
VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

Tatjana Vujošević
OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico